



Landsyd I/S
Kronprinsensgade 68
6700 Esbjerg

Teknik og Miljø

Bytoften 2, 6800 Varde

79947474

**Landzonetilladelse/Dispensation fra lokalplan, Hvidbjerg
Strand Feriepark**

05-11-2021

Adresse: Hvidbjerg Strandvej 27, 6857 Blåvand
Matr.nr. 42c Vandflod By, Oksby

Jørn Gasbjerg

Direkte tlf.: 79947474

Varde Kommune modtog den 6. april 2021 jeres ansøgning om
landzonetilladelse/ dispensation fra Lokalplan 05.01.L02.

Journalnr.: 141769/21

Sagsnr.: 21/4000

Afgørelse

Varde Kommune meddeler på det foreliggende grundlag
landzonetilladelse/dispensation til:

- Opførelse af terrasser, nedgravede spabade og støttemure/plantestensvægge, indenfor et 5 m bredt beplantningsbælte fra Hvidbjerg Strandvej.
- Erstatning af den eksisterende beplantning og trådhegn langs Hvidbjerg Strandvej med kastanjehegn.
- Bygningsafstand på mere end 5-6 m. Det godkendes, at en enkelt feriebolig er placeret med en afstand på 6 m mellem tagskæg, og dermed en indbyrdes afstand på 7 m.
- Facadefarve og udformning. Det godkendes, at husene ønskes opført med lodret træbeklædning udført som smal listebeklædning, der enten fremtræder i olieret eller som naturligt patinerende.

Varde Kommune meddeler i samme forbindelse afslag til:

- Terrænregulering indenfor vejbyggelinje,
- Etablering af klitter med en højde på op til 1,5 m mellem nye feriehus

Afgørelsen er truffet på møde i Udvalget for Plan og Teknik 19. august 2021.

Byggeriet må ikke påbegyndes før, der er givet byggetilladelse.
Der henvises til nedenstående vilkår.

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde



05-11-2021

Vilkår

Dispensationen er givet på betingelse af:

- At det ansøgte udføres som vist i ansøgningsmaterialet med undtagelse af de forhold Varde kommune herved har meddelt afslag til.

Journalnr.: 141769/21

Sagsnr.: 21/4000

Ref.: Jørn Gasbjerg

Side 2 / 8

Redegørelse for sagen

Det ansøgte ligger i lokalplanens delområde I. Etablering af ferieboliger er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

De gamle campinghytter, der ligger i det projekterede område, fjernes.

Der er i lokalplanens §§ 5.04 og 8.01 udlagt en 5 m vejbyggelinje og beplantningsbælte langs Hvidbjerg Strandvej. Den starter som et beplantningsbælte i nord, og ændres til en vejbyggelinje ved minigolfbanen og resten af vejen mod syd. I området ønskes beplantningen fjernet og erstattet af lave klitter med en højde på maksimalt 1,5 m.

Beplantningsbæltet skal etableres med hjemmehørende arter og have en tæt og afskærmende virkning, jf. lokalplanen § 8.01. Den eksisterende beplantning består af forskellige nåletræer, hyben, hylde træer m.fl., afskærmet af et ca. 2,2 m højt trådhegn.

Der ønskes etableret en klitlignende formation i plantebæltet. Ud mod Hvidbjerg Strandvej vil klitterne blive udført i sand og beplantet med blandt andet marehalm og andre hjemmehørende plantearter, der findes i nærområdets klitlandskab.

Inde på campingpladsen ønsker man at opføre enkelte terrasser, plantestensmure og nedgravede spabade indenfor det udlagte plantebælte. Plantestensmurene ønskes opført i en højde af ca. 1-1,4 m og mindst 3 m fra skellet.

Der må højst terrænreguleres med +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn, jf. lokalplanens § 8.03. Der ansøges om tilladelse til at foretage terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m inde i området, på samme måde som der ønskes terrænreguleret langs Hvidbjerg Strandvej. Der ansøges ligeledes om tilladelse til at lave op til 1,5 m høje klitformationer mellem de nye feriehus.

Ferieboliger skal sammenbygges eller opføres med ca. 5-6 m afstand til øvrige ferieboliger eller servicefaciliteter, jf. lokalplanen § 6.01. Alle bygninger i området bliver placeret med en indbyrdes afstand på 5 m mellem tagskægget, og derved en indbyrdes afstand på 6 m. En enkelt feriebolig er dog placeret med en afstand på 6 m mellem tagskæg, og dermed en indbyrdes afstand på 7 m.



05-11-2021

Huse opført med facader i træ skal opføres som malede bræddehuse, der er klinkbygget eller udført som 2 på 1, jf. lokalplanen § 7.01. Husene ønskes opført med lodret træbeklædning udført som smal listebeklædning, der enten fremtræder i olieret eller som naturligt patinerende. Det bemærkes i den forbindelse, at lokalplanens materialevalg fastholdes, og at det alene er beklædningsmetoden og farven på træet, der søges om tilladelse til at ændre.

Journalnr.: 141769/21
Sagsnr.: 21/4000
Ref.: Jørn Gasbjerg

Side 3 / 8

Ansøgningen har været i naboorientering, og der er kommet bemærkninger om terrænregulering og nedtagning af eksisterende hegn. Blåvand Grundejerforening gør opmærksom på, at det må forventes, at ejerne af de mange ulovlige volde i Blåvand vil søge lignende dispensation, hvis ansøgningen imødekommes. Blåvand Grundejerforening mener det er svært at se, at en imødekommelse ikke vil danne præcedens.

Ansøger har efterfølgende gjort opmærksom på, at i dag er træerne langs vejene flere steder 6-8 m høje og skaber en tunneleffekt langs Hvidbjerg Strandvej og fremstår som en klart defineret bagside fra campingpladsen til vejen. En ny klit vil på en gang virke tæt og afskærmende for campingpladsens gæster og samtidig forskønne en sammenhængende strækning og åbne lidt mere.

Natura 2000

Ejendommen er beliggende et stykke nord for et Natura 2000-område, der har status som habitatområde, fuglebeskyttelsesområde og Ramsarområde. Afstanden til det internationale naturbeskyttelsesområde er på godt 330 m, og ejendommen er endvidere adskilt fra området af Hvidbjerg Strand Feriepark.

Det vurderes på den baggrund, at der ikke er nogen risiko for, at det ansøgte vil forstyrre eller på anden måde påvirke Natura 2000-området væsentligt, hvorfor der ikke skal udarbejdes en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering.

Vurdering og begrundelse efter planloven

Efter planlovens § 35 stk. 1 (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændringer i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jævnfør dog §§ 36 – 38.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 05.01.L02. Det fremgår af lokalplanens delområde I, at det pågældende område udlægges til ferieboliger til helårsudlejning.



05-11-2021

Der fremgår af lokalplanens

- §5.04 pålægges en vejbyggelinje 5 m fra vejskel mod Hvidbjerg Strandvej fra det tinglyste oversigtsareal i syd til det udlagte beplantningsareal mod nord.
- §6.01, at ferieboliger skal placeres med ca. 5-6 meters indbyrdes afstand
- §7.01, at feriehuse i delområde I skal opføres med blank mur, vandskuret eller pudset facade udført i tegl eller træ, som brædehuse, der er klinkbygget eller udført som 2 på 1.
- § 8.01, at der udlægges et areal til beplantningsbælte langs del af lokalområdet i en bredde på mindst 5 m.
- §8.03, at der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

Journalnr.: 141769/21

Sagsnr.: 21/4000

Ref.: Jørn Gasbjerg

Side 4 / 8

Lokalplanen indeholder i §12.01 en bonusvirkning, hvormed lokalplanen meddeler landzonetilladelse til opførelse og anvendelse af bebyggelse og til anlæggelse og etablering af parkeringspladser og udeopholdsarealer samt beplantning og udstykning i overensstemmelse med lokalplanen. De forhold hvor kommunen meddeler dispensation fra lokalplanen er der krav om, at der meddeles landzonetilladelse.

Varde kommune vurderer, at der kan gives tilladelse til

- Opførelse af terrasser, nedgravede spabade og støttemure/plantestensvægge, indenfor et 5 m bredt beplantningsbælte fra Hvidbjerg Strandvej
- Erstatning af den eksisterende beplantning og trådhegn langs Hvidbjerg Strandvej med kastanjehegn
- Bygningsafstand på mere end 5-6 m
- Facadefarve og udformning

Idet det kan indpasses i området som helhed.

Varde kommune vurderer ikke, at terræændringerne som foreslået i det konkrete projekt er indpasset i området.

Vi vurderer, at det ansøgte der her er meddelt landzonetilladelse/dispensation fra lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen og planlovens landzonebestemmelser.



05-11-2021

På den baggrund finder vi, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte på ovennævnte vilkår.

Journalnr.: 141769/21
Sagsnr.: 21/4000
Ref.: Jørn Gasbjerg

Andre tilladelser

I skal være opmærksomme på, at I først må gå i gang med det ansøgte, når I har modtaget en

Side 5 / 8

- Byggetilladelse

Vi har modtaget jeres ansøgning om byggetilladelse. Der kan først meddeles byggetilladelse når klagefristen på landzonetilladelsen på de 4 uger er udløbet, og der ikke er indkommet klager. Jeres byggesag har sagsnr. 21/5063.

Øvrige oplysninger

- Der er foretaget naboorientering, og der er som tidligere nævnt indkommet bemærkninger.
- Varde Kommune gør opmærksom på, at det er ejers ansvar at indhente tilladelse til erhvervsmæssig udlejning ved de relevante myndigheder.
- Udvalget for Plan og Teknik har den 19. august 2021 behandlet dispensationsansøgningen.

Tilladelsens gyldighed

- Hvis der ikke bliver klaget over tilladelsen, er tilladelsen gyldig, når klagefristen udløber den 3. december 2021, som er 4 uger fra tilladelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside (www.vardekommune.dk).
- Hvis der bliver klaget over tilladelsen, skal sagen afgøres endeligt af Planklagenævnet. I må derfor ikke udnytte tilladelsen, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.
- I får omgående besked, hvis der bliver klaget over tilladelsen.
- Tilladelsen bortfalder, hvis I ikke udnytter den inden 5 år fra i dag.

Lovgrundlag

Tilladelsen er givet efter § 35, stk. 1 i lov om planlægning, jævnfør Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.



05-11-2021

Journalnr.: 141769/21

Sagsnr.: 21/4000

Ref.: Jørn Gasbjerg

Klagebestemmelser og klagefrist

Vedlagt klagevejledning på sidste side forklarer, hvad I skal gøre, hvis I ønsker at klage.

Side 6 / 8

Hvis I har spørgsmål eller bemærkninger, er I velkomne til at ringe til Jørn Gasbjerg – 7994 7474

Med venlig hilsen

Preben Friis-Hauge
Formand

Thomas Jaap
Direktør

Bilag

Oversigtskort 1:5.000

Kopi

Erhvervsstyrelsen erst@erst.dk

ARKVEST – Arkæologi Vestjylland, Lundvej 4, 6800 Varde post@arkvest.dk

Danmarks Naturfredningsforening Varde afdelingen, v/ Merete V. Hansen, Frøstrupvej 200, 6830 Nr. Nebel dnvarde-sager@dn.dk

Blåvand Grundejerforening v/formand Susanna Jensen susanna.s.jensen@gmail.com

Aase Nielsen nielsenaase11@gmail.com

Tilladelsen efter planloven kan påklages til Planklagenævnet

Klagevejledning

Tilladelsen kan påklages til Planklagenævnet af

- Erhvervs- og Vækstministeren
- Enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- Landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, når foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er annonceret på Varde Kommunes hjemmeside.

I klager via Klageportalen, som I finder på www.naevneneshus.dk. I logger på www.naevneneshus.dk, ligesom I plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Varde Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Varde Kommune i Klageportalen. Når I klager, skal I som borger betale et gebyr på 900 kr., og som virksomhed eller organisation 1800 kr. I betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Hvis Varde Kommune fastholder afgørelsen, sender Varde Kommune klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om dette.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis I ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal I sende en begrundet anmodning til Varde Kommune, Erhvervscenteret, Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til teknikogmiljo@varde.dk. Varde Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt jeres anmodning kan imødekommes.

Ifølge planlovens § 58, stk. 1, pkt. 1, kan der kun klages over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der ikke kan klages over, at afgørelsen findes uhensigtsmæssig.

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristen er udløbet. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsen er offentliggjort af kommunen.